

**TANGGUNG JAWAB DEVELOPER YANG WANPRESTASI DALAM  
KONTRAK JUAL BELI RUMAH DAN HUBUNGAN HUKUMNYA  
DENGAN PERLINDUNGAN KONSUMEN**  
(Studi di PT.DLM Surabaya)

**JURNAL ILMIAH**

Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat  
Untuk Memperoleh Gelar Kesarjanaan  
Dalam Ilmu Hukum

Oleh:

**FANNY AMALUL ARIFIN**

NIM. 0910110155



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS BRAWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM  
MALANG  
2013**

## **Tanggung Jawab Developer Yang Wanprestasi Dalam Kontrak Jual Beli Rumah Dan Hubungan Hukumnya Dengan Perlindungan Konsumen**

**Fanny Amalul Arifin**

**Email : [afin\\_sukses@yahoo.com](mailto:afin_sukses@yahoo.com)**

### **ABSTRAK**

Artikel ini membahas permasalahan tentang : (1) Bagaimana pelaksanaan tanggung jawab *developer* dalam kontrak Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah akibat *wanprestasi* yang merugikan konsumen di PT. DLM? (2) Bagaimana upaya yang dapat dilakukan oleh konsumen dalam rangka memperoleh perlindungan konsumen akibat *wanprestasi* di PT.DLM?

Penulisan karya tulis ini menggunakan metode yuridis sosiologis yakni selain berdasarkan peraturan perundang-undangan, juga berdasarkan fakta di lapangan terkait perlindungan konsumen. Jenis data dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder yang diperoleh dengan wawancara dan studi kepustakaan. Penelitian ini menggunakan metode analisa data deskriptif kualitatif yaitu analisis terhadap data yang bertitik tolak pada usaha-usaha penemuan informasi yang bersifat ungkapan dari responden. Pendekatan ini dilakukan dengan membandingkan landasan teori dengan tanggung jawab *developer* dalam kontrak Perjanjian Pengikatan Jual Beli perumahan akibat *wanprestasi* yang merugikan konsumen dan upaya yang dapat dilakukan konsumen untuk mendapatkan perlindungan konsumen akibat *wanprestasi* tersebut.

Dari hasil penelitian dengan metode di atas, penulis memperoleh jawaban atas permasalahan yang ada bahwa pelaksanaan tanggung jawab PT. DLM sebagai *developer* yang telah melakukan *wanprestasi* dalam kontrak jual beli rumah yaitu memberikan pemenuhan *prestasi* atas tuntutan yang diajukan oleh konsumen mengenai kondisi rumah yang tidak sesuai dengan isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tertuang dalam Surat Pesanan Rumah beserta dengan Perjanjian Penambahan Mutu Bangunan. Hal ini dilakukan karena konsumen hanya menuntut *developer* agar melakukan pemenuhan *prestasi* sesuai dengan isi perjanjian. Selain itu upaya yang dapat dilakukan oleh konsumen untuk memperoleh perlindungan konsumen yakni dengan mengajukan komplain atau tuntutan pemenuhan *prestasi* ke kantor pemasaran PT. DLM. Tindakan tersebut dilakukan sebagai bentuk kekecewaan dari konsumen mengenai kelalaian pihak *developer* dalam pemenuhan spesifikasi rumah.

Kata Kunci : *Wanprestasi, Developer, Konsumen.*

## *ABSTRACT*

*This article discusses the issues of: (1) How does the implementation of the responsibility of the developer in the Sale and Purchase Agreement contract due to default of the consumer harm in PT. DLM? (2) How can the efforts made by the consumer in order to obtain consumer protection due to defaults in PT.DLM?*

*Writing this paper uses the sociological method than by judicial legislation, also based on the facts on the ground regarding the protection of consumers. The type of data in this study is primary data and secondary data obtained through interviews and literature study. This research uses descriptive qualitative method of data analysis is the analysis of the data on the starting point of information discovery efforts that are expressions of the respondents. This approach is done by comparing the theoretical with the contractual obligations of developers selling residential Binding Agreement due to the default of consumer harm and attempts to do the consumer to obtain legal protection due to the breach of contract.*

*From the results of research by the above method, the authors obtained answers to existing problems that the implementation of the responsibility of PT. DLM as a developer who has been in default in the purchase contract that provides fulfillment of achievement on charges filed by the consumer regarding the condition of the house is not in accordance with the contents of Sale and Purchase Agreement are set out in the Purchase Order Houses along with the addition of Quality Buildings Agreement. This is done because the consumer only requires developers to perform in accordance with the fulfillment of the agreement feat. It happened because the consumer only requires the developer fulfillment accordance with the contract. In addition, the consumer efforts to obtain the consumer protection is by filing a prestasi claim to PT. DLM agency. It was carried out as consumer disappointment regarding the developer negligence in fulfilling the specifications.*

*Keywords: Default, Developer, Consumer.*

### **A. Pendahuluan**

Salah satu cita-cita perjuangan bangsa Indonesia adalah terwujudnya masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945, seiring dengan tujuan pembangunan nasional yakni mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata. Unsur pokok kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan perumahan yang

merupakan kebutuhan dasar bagi setiap warga negara Indonesia beserta keluarganya, sesuai harkat dan martabatnya sebagai manusia.<sup>1</sup>

Tujuan pembangunan perumahan ialah menekankan pada pentingnya lingkungan sehat serta terpenuhinya kebutuhan akan sarana kehidupan yang memberi rasa aman, damai, tenteram dan sejahtera. Masalahnya yakni terbatasnya kemampuan keuangan dari setiap individu untuk memperoleh rumah tempat tinggal yang sesuai dengan harapan mereka.

Saat ini konsep perumahan telah mengalami pergeseran, tidak hanya sebagai kebutuhan dasar maupun sebagai media yang memberikan rasa tenang dan damai, namun perumahan telah menjadi *life style* (gaya hidup), memberikan kenyamanan dan menunjukkan karakteristik atau jati diri yang merupakan salah satu pola pengembangan diri, serta sarana *private* sebagaimana dibutuhkan pada masyarakat global.<sup>2</sup>

Di Indonesia, kebutuhan terhadap perumahan telah mengalami peningkatan terutama masyarakat perkotaan. Hal ini terbukti dengan populasi penduduk yang terus bertambah secara pesat, sehingga memaksa pemerintah untuk berupaya memenuhi kebutuhan akan perumahan di tengah berbagai kendala seperti keterbatasan lahan perumahan.<sup>3</sup> Kendala lain yakni manusia selalu berusaha memenuhi kebutuhannya, sedangkan kemampuan untuk mencapai sesuatu yang diinginkannya itu terbatas. Untuk itu, berbagai cara pendekatan diupayakan sehingga mungkin menimbulkan berbagai dampak negatif, antara lain menyangkut kualitas barang, informasi tidak jelas, dan sebagainya.<sup>4</sup>

Semakin banyaknya kasus sengketa antara konsumen perumahan dan pihak *developer* pada dasarnya diawali dengan tidak adanya kesesuaian antara apa yang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang ditandatangani konsumen mengenai pembayaran dan spesifikasi rumah dengan

---

<sup>1</sup> Erwin Kallo, **Panduan Hukum Untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun**, Minerva Athena Pressindo, Jakarta, 2009, hal 28.

<sup>2</sup> Ahmadi Miru dan Yodo Sutaman, **Hukum Perlindungan Konsumen**, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hal 24.

<sup>3</sup> Erwin Kallo, *op cit*, hal 25.

<sup>4</sup> Abdi Darwis, Thesis, **Hak Konsumen Untuk Mendapatkan Perlindungan Hukum Dalam Industri Perumahan Di Kota Tangerang**, Skripsi diterbitkan, Semarang, Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, 2010, hal 12.



















*kayu jati serta adanya tandon tanem. Namun, saat proses pembangunan rumah, ketika saya mengecek proses pengecoran rangkaian besi kolom rumah terlihat bahwa besi yang digunakan masih besi ukuran 8 mm. Setelah mengetahui hal tersebut saya mengajukan komplain.”<sup>8</sup>*

Pengalaman lain diungkapkan oleh Nyonya Emiliana sebagai berikut:

*“Saya pernah melakukan keluhan ke karyawan PT. DLM. Penyebabnya yakni saat itu saya membeli rumah di perumahan Moderna Mansion dengan cara kredit. Ketika penandatanganan Surat Pesanan Rumah (SPR) saya meminta ukuran lantai ruang tengah 40 cm x 40 cm serta pintu depan dan kusen jendela menggunakan kayu jati. Namun saat saya melihat proses pembangunan rumah ukuran lantai yang digunakan yakni ukuran 30 cm x 30 cm serta pintu depan dan kusen jendela yang belum dipoles terlihat menggunakan kayu meranti. Setelah mengetahui hal tersebut saya melakukan protes ke kantor pemasaran PT. DLM.”<sup>9</sup>*

Upaya yang dilakukan konsumen untuk memperoleh perlindungan konsumen yaitu dengan melakukan komplain dan tuntutan langsung ke kantor pemasaran PT. DLM. Tindakan tersebut dilakukan sebagai bentuk kekecewaan dari konsumen mengenai kelalaian pihak *developer* dalam pemenuhan spesifikasi rumah. Konsumen juga mengancam akan membawa masalah tersebut ke pengadilan dengan melakukan gugatan apabila tidak ada tindakan yang nyata dari pihak *developer*.

Upaya yang dilakukan oleh Nyonya Retno Wuri Andayani dan Nyonya Emiliana Aristi mendapatkan respon dari PT. DLM. Pihak PT. DLM berusaha mengajak konsumen untuk menyelesaikan masalah dengan cara musyawarah agar lebih cepat dan tidak mengeluarkan biaya yang banyak, selain itu juga untuk menjaga nama baik perusahaan dimasyarakat. Selanjutnya konsumen diminta oleh *developer* untuk mempertimbangkan.

Beberapa hari kemudian konsumen memberi kabar bahwa menerima permintaan *developer* untuk menyelesaikan masalah secara musyawarah, namun dengan syarat ada pihak ketiga yang dapat menengahi dan memberi saran untuk masalah kerugian yang diderita konsumen. Hal tersebut

---

<sup>8</sup> Hasil wawancara dengan Nyonya Retno Wuri Andayani.

<sup>9</sup> Hasil wawancara dengan Nyonya Emiliana Aristi.

dilakukan agar tidak tercapai kesepakatan yang kembali merugikan konsumen. Akhirnya setelah bernegosiasi dipilihlah organisasi yang menaungi PT. DLM yaitu APERSI (Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia) sebagai pihak ketiga dalam penyelesaian sengketa tersebut.

Setelah dilakukan perundingan antara *developer* dan konsumen yang ditengahi oleh pihak APERSI (Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia) sebagai organisasi yang menaungi PT. DLM diputuskan bahwa PT. DLM diharuskan memenuhi tuntutan konsumen berupa pemenuhan *prestasi* yang berupa penggantian bahan bangunan sesuai dengan spesifikasi yang terdapat dalam Surat Pesanan Rumah (SPR). Hal ini karena konsumen hanya menuntut pemenuhan *prestasi* pembangunan rumah yang sesuai dengan Surat Pesanan Rumah (SPR) yang disertai dengan Perjanjian Penambahan Mutu Bangunan.

Analisis peneliti bahwa penyelesaian sengketa antara *developer* dengan konsumen yang timbul di PT. DLM merupakan penyelesaian sengketa di luar pengadilan/ADR. Menurut Undang-undang perlindungan konsumen terdapat dua macam penyelesaian sengketa yakni :

- a. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan;
- b. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan/ADR.

Berdasarkan uraian tersebut peneliti beranggapan penyelesaian sengketa dilakukan di luar pengadilan/ADR melalui cara konsiliasi karena setelah timbul sengketa para pihak sepakat untuk menunjuk pihak ketiga, yakni APERSI sebagai konsiliator. Pihak APERSI adalah organisasi yang menaungi PT. DLM oleh karena itu peneliti beranggapan APERSI bukan pihak yang netral. Peran APERSI sebagai konsiliator yakni hanya menolong pihak yang bersengketa untuk mencari solusi dari permasalahan, sehingga hasil penyelesaian sengketa terletak sepenuhnya pada kesepakatan para pihak.

Kesepakatan diatas terjadi karena apabila para pihak memilih untuk menyelesaikan masalah melalui pengadilan, tentunya akan berhadapan dengan proses peradilan yang berlangsung lama dan membutuhkan biaya-









karena itu bentuk pemenuhan *prestasi* di PT. DLM disepakati bahwa *developer* harus memenuhi spesifikasi pembangunan rumah sesuai dengan Surat Pesanan Rumah (SPR). Mengenai terjadi kesalahan spesifikasi yang sudah terjadi, perlu dilakukan penggantian dengan pembongkaran material yang telah terpasang.

## E. PENUTUP

### 1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat ditarik kesimpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan sebagai berikut :

- a. Pelaksanaan tanggung jawab PT. DLM sebagai *developer* yang telah melakukan *wanprestasi* dalam kontrak jual beli rumah yaitu memberikan pemenuhan *prestasi* atas tuntutan yang diajukan oleh konsumen mengenai kondisi rumah yang tidak sesuai dengan isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tertuang dalam Surat Pesanan Rumah beserta dengan Perjanjian Penambahan Mutu Bangunan, meliputi :
  - 1) Nyonya Retno Wuri Andayani mendapat pemenuhan prestasi dalam bentuk pembongkaran kembali besi 8 mm yang telah terpasang dengan besi 10 mm.
  - 2) Nyonya Emiliana Aristi mendapat penggantian bahan pintu dari yang sebelumnya kayu meranti dengan kayu jati serta lantai dari yang sebelumnya ukuran 30 cm x 30 cm dengan ukuran yang lebih besar yakni 40 cm x 40 cm.
- b. Upaya yang dapat dilakukan oleh konsumen untuk memperoleh perlindungan konsumen yakni dengan mengajukan komplain atau tuntutan pemenuhan *prestasi* ke kantor pemasaran PT. DLM.

### 2. Saran

1. Bagi *Developer*
  - a. *Developer* hendaknya melaksanakan kewajibannya untuk membangun rumah sesuai kesepakatan spesifikasi antara kedua belah pihak dengan berdasarkan atas Perjanjian

Pengikatan Jual Beli yang tertuang dalam Surat Pesanan Rumah.

- b. *Developer* hendaknya lebih memperhatikan hak-hak konsumen dalam menentukan klausula-klausula dalam membuat Perjanjian Pengikatan jual beli yang tertuang dalam Surat Pesanan Rumah.

## 2. Bagi Konsumen

- a. Konsumen diharapkan lebih kritis sebelum melakukan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tertuang dalam Surat Pesanan Rumah dengan mempelajari klausula-klausula yang tercantum agar tidak merugikan konsumen dikemudian hari.
- b. Konsumen diharapkan lebih aktif dalam memperhatikan proses pembangunan rumah agar tidak terjadi kecurangan maupun kelalaian yang dilakukan oleh pihak *developer*.

## 3. Bagi Pemerintah

Pemerintah hendaknya lebih memperketat terhadap izin *developer* untuk melakukan kegiatan usaha agar setiap *developer* lebih profesional dalam menjalankan kegiatan usahanya. Selain itu, pemerintah diharapkan lebih mensosialisasikan tentang hak dan kewajiban *developer* dan konsumen melalui Undang-undang Perlindungan Konsumen maupun Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

## F. DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Ahmadi Miru, **Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak**, Rajawali Pers, Jakarta, 2011.
- Ahmadi Miru dan Yodo Sutaman, **Hukum Perlindungan Konsumen**, Jakarta, PT.Raja Grafindo Persada, 2004.
- Bambang Sunggono, **Metodologi Penelitian Hukum**, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.
- Celine Tri Siwi Kristiyanti, **Hukum Perlindungan Konsumen**, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.

- Erwin Kallo, **Panduan Hukum Untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun**, Minerva Athena Pressindo, Jakarta, 2009.
- Lexi J. Moleong, **Metode Penelitian Kualitatif**, Remaja Rosdakarya, Bandung, 1995.
- R. Subekti, **Hukum Perjanjian**, PT. Intermedia, Jakarta, 2008.
- Salim HS, **Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak**, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.
- Jurnal, Makalah dan Thesis**

Abdi Darwis, **Hak Konsumen Untuk Mendapatkan Perlindungan Hukum Dalam Industri Perumahan Di Kota Tangerang**, Tesis, Semarang, Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, 2010.